PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Ottawa

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché de l'existant

Les taux d'intérêt, le rebond économique et les accédants à la propriété seront les moteurs du marché

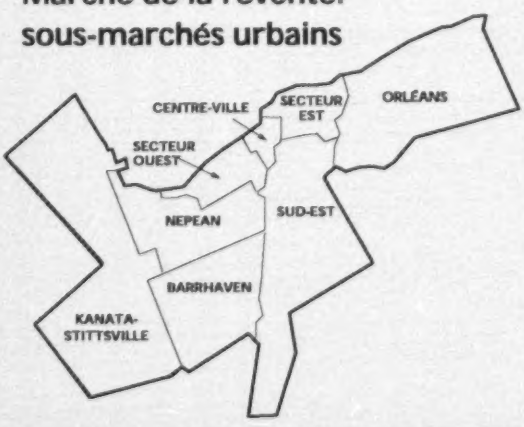
En 2001, lorsque le secteur de la haute technologie de la ville a cédé 20 000 emplois, le marché de l'existant a à peine fléchi. Les ventes ont diminué de 3,6 %, les prix ont poursuivi leur ascension, enregistrant un bond de 10,3 %, et le rapport ventes-inscriptions a reculé juste assez pour donner aux acheteurs et aux vendeurs le temps de respirer un peu.

Au cours de l'automne dernier, on s'attendait à un ralentissement en 2002, estimant généralement que le marché du travail mettrait du temps à se rétablir et que le secteur de l'habitation se ralentirait tout comme l'ascension des prix.

Au dernier trimestre de 2001, les retombées du 11 septembre et de l'abaissement des taux d'intérêt, combinées à la conjoncture du marché, ont préparé la voie pour une nette amélioration de la confiance des consommateurs, une hausse perceptible de l'emploi et un retour massif des acheteurs - particulièrement sur le marché de l'existant.

À la fin de 2001, Ottawa avait regagné 13 000 emplois et les ventes S.I.A., en données désaisonnalisées annualisées (DDA)*, ont atteint des niveaux records. Au terme du premier trimestre 2002, les ventes S.I.A. avaient déjà progressé de 17,6 % par rapport à 2001, et il est peu probable que ce rythme se ralentisse de beaucoup.

Marché de la revente: sous-marchés urbains



Quels seront les moteurs du marché de l'existant cette année?

Les taux d'intérêt sont sans doute le facteur le plus important. Actuellement, le taux d'intérêt d'un prêt hypothécaire assorti d'une durée de un an est au moins 300 points de base inférieur à ceux offerts à la même période l'an dernier. Comme il est indiqué à la page 6, on prévoit que les taux à court terme resteront bas pour le reste de l'année. Quant aux taux à long terme, ils augmenteront très graduellement pendant 2002.

Suite à la page 2

SCHL Ottawa, Analyse de marché
Alain Miguelez, Robin Wiebe, Joanne Henry
(613) 748-5128

NUMÉRO :
PRINTEMPS 2002

SOMMAIRE

MARCHÉ DE L'EXISTANT
1 *Les taux d'intérêt, le rebond économique et les accédants à propriété seront les moteurs du marché*

MARCHÉ DU NEUF
3 *Le nombre de mises en chantier dépassera le cap des 6 000 cette année encore, grâce aux appartements, aux ventes nombreuses en début d'année et aux acheteurs de logements à un cran supérieur*

APERÇU ÉCONOMIQUE
6 *Stabilité et consolidation en 2002, nouvelle accélération de la croissance en 2003*

PERSPECTIVES RELATIVES AUX TAUX HYPOTHÉCAIRES
6 *Prévisions 2002-2004*

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS
8 *Ottawa en 2002-2003*

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Comment les acheteurs de logements à un cran supérieur stimulent le marché de l'existant

Prenons à titre d'exemple, un couple « typique » de la génération du baby-boom, âgé entre 45 et 54 ans, dont les enfants s'apprêtent à quitter le foyer ou l'ont déjà fait. Ce groupe d'âge compte environ 123 000 personnes, dont 85 % se trouvent dans un ménage de type familial. Dans ce groupe, le nombre de ménages augmente de près de 1000 chaque année.

Supposons que ce ménage typique a acheté sa première maison il y a quinze ans, soit en 1987. Il a payé le prix moyen, qui se situait juste en deçà de 120 000 $ à l'époque, et versé une mise de fonds de 10 %. En 15 ans, en payant des mensualités régulières, ce couple aurait remboursé environ 44 000 $ sur le capital.

S'il vend son logement au prix moyen S.I.A. actuel (195 000 $), il aura 119 000 $ en argent comptant, ce qui représente une mise de fonds de 10 % sur une habitation de 1,19 million de dollars. Il est toutefois plus probable que le ménage concerné utilise ce montant pour verser une mise de fonds correspondant au tiers du prix d'une habitation de 350 000 $ et assume les mensualités hypothécaires d'environ 1 600 $ compte tenu des bas taux actuels.

La vive demande de la part des accédants pour les logements existants permet aux acheteurs d'habitations à un cran supérieur de passer à l'action. En raison du marché locatif très tendu des trois dernières années, de la majoration des loyers et de l'abaissement des taux d'intérêt, bon nombre de personnes se tournent vers l'accession à la propriété sur le marché de l'existant, généralement plus abordable que celui du neuf.

Elles deviennent ainsi des clients pour le segment des habitations à un cran supérieur.

Pour sa part, l'emploi demeurera relativement stable en 2002, selon les projections. La ville gagnera un nombre net de 4 000 emplois, soit à peine assez pour enregistrer une croissance positive, quoique ce chiffre soit bien inférieur aux augmentations annuelles de 15 à 20 milliers d'emplois observées à l'époque de l'essor de la haute technologie.

Quels sont donc les autres facteurs qui influeront sur le marché de l'habitation?

Comme l'indique l'article dans l'encadré ci-contre, les facteurs démographiques jouent un rôle de premier plan dans le roulement du parc de logements existants. L'économie relativement stable et les bas taux d'intérêt, ajoutés aux faibles taux d'inoccupation sur le marché locatif et aux loyers élevés, favorisent les accédants à la propriété.

Ces accédants représentent un bassin de clients important pour les acheteurs de logements à un cran supérieur et à un cran inférieur. Pendant les années 90, les personnes qui ont acquis une propriété à la fin des années 80 ont suivi le marché avec énormément d'inquiétude pendant plusieurs années : la valeur des logements a stagné, voire régressé parfois, et les acheteurs sont restés indécis.

Maintenant, la hausse soudaine de la demande et l'escalade des prix incitent nombre de personnes à profiter de leur avoir, non seulement parce qu'elles ont la possibilité de le faire, mais l'occasion est peut-être propice pour déménager dans un logement mieux adapté à leurs besoins.

Fait peu étonnant, les appartements en copropriété et les maisons en rangée en propriété absolue sont les deux catégories d'habitations dont la valeur a le plus augmenté. La première catégorie est recherchée par les acheteurs de logement à un cran inférieur et les accédants, l'autre, plus généralement, par les accédants.

Il est par ailleurs intéressant de noter que les maisons individuelles suivent de très près au troisième rang, en ce qui concerne l'augmentation de la valeur, et cela est sans doute attribuable à l'activité sur le marché haut de gamme.

Et même si l'on prévoit que les stocks demeureront maigres tout au long de l'année, les ventes s'accéléreront en 2002.

Suite à la page 3

Tableau 1 : Ventes S.I.A., sous-marché urbains

	2002 Prévisions	2001 Total	2000 Total	1999 Total
Orléans	**1 760**	1 932	1 846	1 710
Secteur est	**1 015**	854	886	722
Secteur sud-est	**1 740**	1 706	1 745	1 532
Centre-ville	**825**	883	920	904
Secteur ouest	**1 345**	1 272	1 281	1 153
Nepean	**925**	1 007	1 145	1 069
Barrhaven	**1 025**	702	749	655
Kanata-Stittsville	**1 645**	1 300	1 447	1 365

Tableau 2 : Prix moyen S.I.A., sous-marché urbains

	2002 Prévisions	2001 Total	2000 Total	1999 Total
Orléans	**195 500 $**	173 771 $	153 064 $	144 698 $
Secteur est	**168 600 $**	147 757 $	129 018 $	125 286 $
Secteur sud-est	**230 900 $**	183 221 $	169 662 $	155 445 $
Centre-ville	**283 800 $**	241 523 $	211 169 $	192 924 $
Secteur ouest	**214 100 $**	178 405 $	158 178 $	146 567 $
Nepean	**188 500 $**	176 804 $	165 908 $	154 229 $
Barrhaven	**199 300 $**	174 823 $	155 169 $	142 225 $
Kanata-Stittsville	**210 000 $**	195 349 $	180 063 $	160 157 $

Sources : CIOC; prévisions de la SCHL

Au printemps 2002, l'activité a commencé tôt, si bien que les ventes ont atteint un niveau inégalé au premier trimestre. Le rythme de l'activité devrait toutefois se ralentir pendant le reste de l'année. Lorsque les taux hypothécaires à long terme commenceront à monter lentement, vers la fin de l'année, et que les taux à court terme seront entraînés dans leur sillage au début de 2003, le rythme des ventes se modérera. Ainsi, le total des ventes augmentera de 5,0 % en 2002 et de 4,6 % en 2003.

L'abordabilité deviendra de plus en plus un facteur clé et continuera sans doute d'étayer la vive demande pour les appartements en copropriété et les maisons en rangée.

Quant aux sous-marchés, Orléans se classera devant Nepean cette année en ce qui concerne le prix moyen, mais les ventes régresseront à mesure que l'activité dans le secteur Est reprendra. Ce dernier secteur est en bonne position pour enregistrer d'importants gains au chapitre des prix cette année, grâce à son emplacement et à ses prix avantageux.

Au centre-ville, le stock s'épuise rapidement, ce qui entraînera une fois encore un repli des ventes et une flambée des prix. Il faudra attendre plusieurs années avant que les effets de la construction de logements en copropriété n'influent sur l'offre.

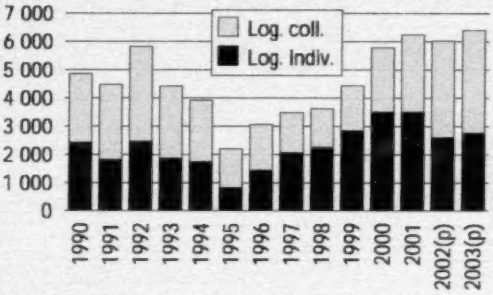
En raison de son emplacement et de la composition des produits offerts, le secteur Ouest maintiendra sa part des ventes, mais le prix moyen dans cette zone montera en flèche. Le parc important d'habitations individuelles anciennes, situées dans des quartiers prisés de ce sous-marché, retiendra l'attention des acheteurs de logement haut de gamme.

Nepean, à l'intérieur de la ceinture de verdure, connaîtra une année stable, les prix augmentant de moins de 10 %. Par ailleurs, la proportion des ventes attribuable à ce secteur fléchira au profit de Barrhaven.

Parmi les secteurs, Barrhaven est devenu l'un des nouveaux favoris du public sur le marché de la revente et se taillera une part inégalée de 10 % des ventes. En ce qui concerne les prix, ce secteur se classera entre Orléans et Kanata.

À la surprise de plusieurs, le secteur de Kanata-Stittsville enregistrera un nombre élevé de ventes, dépassant les anciens chiffres. Puisque les vendeurs resteront prudents quant à leur stratégie de prix, le prix moyen dans le secteur de Kanata- Stittsville progressera sans doute encore de près de 10 % en 2002. ❖

Mises en chantier, RMR d'Ottawa



Source : SCHL et prévisions de la SCHL

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier dépassera le cap des 6 000 cette année encore, grâce aux appartements, aux ventes nombreuses en début d'année et aux acheteurs de logements à un cran supérieur

Le marché du neuf a connu un essor en in 2001, enregistrant le nombre le plus élevé de mises en chantier depuis 1988. Compte tenu de la faiblesse des ventes de logements neufs tout au long de la deuxième moitié de l'année, on s'attendait à ce que le nombre de mises en chantier régresse en 2002 pour se situer autour de 5500. On estimait par ailleurs que la baisse toucherait surtout les maisons individuelles. Depuis, trois facteurs se sont manifestés pour influer sur cette analyse.

D'abord, les plans de construction d'édifices à logements multiples ont été assortis de calendriers d'exécution très énergiques. Plusieurs ensembles collectifs sont planifiés en 2002, autant dans les catégories des logements locatifs, celles des copropriétés, ou des habitations données en location viagère, et même dans le secteur des résidences. On prévoit que 1 360 appartements seront amorcés, toutes catégories confondues, en 2002.

La construction d'ensembles locatifs fait suite à trois années de conditions extrêmement serrées sur le marché de la location, qui ont propulsé les loyers économiques à des niveaux qui rendent la construction de logements haut de gamme possible. On prévoit qu'environ 800 logements locatifs seront commencés en 2002. Bien que la plupart soient considérés des logements haut de gamme, certains seront destinés aux étudiants. Au total, cinq ensembles locatifs doivent être mis en chantier cette année. En 2003, au moins deux autres ensembles locatifs sont planifiés, même si la nouvelle offre fera sans doute légèrement augmenter le taux d'inoccupation cette année, ce qui pourrait freiner l'élan dans le secteur de la construction d'immeubles locatifs. Selon nos prévisions, 650 logements locatifs seront commencés l'an prochain.

Le deuxième facteur qui alimente la construction résidentielle : les acheteurs de logements à un cran supérieur. En raison du marché de la revente très tendu, les propriétaires disposent d'une quantité de clients et d'une conjoncture favorisant la forte croissance des prix, ce qui en retour leur permet d'acquérir une maison neuve.

Les acheteurs d'habitations à un cran supérieur préfèrent le marché du neuf parce qu'ils peuvent choisir leur plan d'aménagement et des améliorations, et personnaliser ainsi leur logement encore davantage.

Suite à la page 4

Il semble que les acheteurs de logements à un cran supérieur appartiennent à deux catégories : ceux qui acquièrent une habitation plus spacieuse et ceux qui obtiennent un logement plus petit et luxueux, mais qui exige moins d'entretien.

La hausse de 45 % des ventes de maisons individuelles observée au premier trimestre de 2002 tenait aux acheteurs qui cherchent à accroître la taille de leurs logements. Le nombre de maisons individuelles vendues pendant les trois premiers mois de 2002 est de 10 % supérieur à celui de la période correspondante en 2000, année marquée par un essor d'activité.

Les attentes par rapport aux mises en chantier de maisons individuelles présentent donc un aspect très différent. Selon les prévisions fondées sur les ventes chancelantes en 2001 et sur le niveau élevé d'activité en 2002, les mises en chantier de maisons individuelles se chiffreront à 2 600 cette année et à 2 750 en 2003.

Certains acheteurs de logements à un cran supérieur, particulièrement les ménages âgés sans enfants, cherchent une habitation plus petite et un style de vie libre. Dans certains cas, ils désirent, en outre, être à proximité des attraits sur le plan culturel, et à distance de marche des restaurants, des magasins et des services.

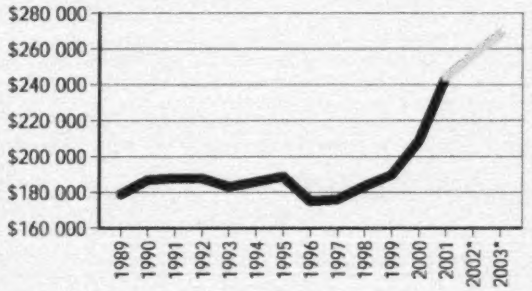
C'est ici qu'entre en scène le marché des copropriétés. Comme l'offre sur le marché de l'existant s'est pratiquement épuisée au cours des deux dernières années, les ensembles de logements en copropriété neufs se sont insérés dans ce créneau. Actuellement, 12 ensembles en copropriété sont à diverses étapes de commercialisation ou de construction, et d'autres devraient être annoncés en 2002 et en 2003.

Selon l'hypothèse que le marché de l'existant est de 2 à 3 fois plus grand que celui du neuf, on estime que le marché d'Ottawa peut absorber annuellement environ 500 appartements en copropriété neufs. Les ventes de logements en copropriété existants ont toutefois été limitées par la pénurie de l'offre.

Le nombre d'appartements existants en copropriété dans l'ensemble de la ville d'Ottawa est estimé à, au plus, 17 250, soit à un peu moins de 5 % du parc résidentiel global de la ville. Il se pourrait donc que le nombre de logements écoulés soit plus élevé, étant donné la robustesse de la demande.

Cette année, on prévoit que 560 logements en copropriété seront commencés, et 850 l'an prochain.

Prix médian des maisons individuelles neuves 1989-2003 (p)



Source : SCHL

Au cours des deux dernières années, les maisons jumelées ont nettement gagné en popularité, mais la demande semble revenir à un niveau moyen plus près de la normale. Les logements jumelés ciblent surtout les acheteurs de logements à un cran supérieur. On estime que de 225 à 250 maisons jumelées seront mises en chantier en 2002 ainsi qu'en 2003.

Les bas taux d'intérêt constituent le troisième important facteur qui propulse la construction résidentielle. À part les acheteurs à un cran supérieur qui profitent de leur avoir et des bas taux d'intérêt pour acheter une habitation neuve, certains accédants, qui autrement seraient découragés par les prix sur le marché, trouvent que les bas taux hypothécaires leur permettent parfois d'acquérir un logement neuf.

Depuis nombre d'années, les maisons en rangée représentent une part établie du marché d'Ottawa. Cette catégorie est habituellement recherchée par plusieurs types d'accédants.

Le niveau de prix des maisons en rangée en propriété absolue et en copropriété permet aux accédants d'être propriétaire, en versant un montant comparable au loyer d'un appartement de 2 ou 3 chambres. Compte tenu des bas taux hypothécaires, certains accédants saisissent l'occasion pour acheter un logement neuf.

Certains, quoique peu, des nouveaux projets d'appartements en copropriété actuellement commercialisés visent aussi les accédants. On semble reconnaître de plus en plus le fait que certains accédants représentent de jeunes professionnels célibataires qui recherchent un mode d'habitation sans entretien.

De même, certaines maisons en rangée visent un marché haut de gamme. Les maisons en rangée de taille supérieure et larges, situées dans des emplacements de choix, ou offrant des caractéristiques et une architecture particulières sont recherchées par les acheteurs désirant un logement plus petit.

Selon les prévisions, 1 850 maisons en rangée seront mises en chantier en 2002 et 1 900 en 2003.

Grâce aux bas taux d'intérêt, la gamme de produits offerts s'est diversifiée, de sorte que le marché du neuf attirent à la fois les accédants et les acheteurs de logements haut de gamme.

Les coûts de construction et la pénurie persistante de main-d'oeuvre continueront d'exercer des pressions sur les prix, même si l'on s'attend à une décélération des hausses cette année et en 2003. Le prix médian d'une maison individuelle neuve a bondi de 17 % en 2001.

En 2002, la hausse devrait être près de 5 %, ce qui portera le prix médian des maisons individuelles neuves à 256 900 $. L'an prochain, le prix médian dans cette catégorie passera à 269 000 $, en hausse de 4,7 %. ❖

Le secteur de la haute technologie contribue à l'essor du marché résidentiel d'Ottawa

La renommée d'Ottawa en tant que l'un des principaux centres de haute technologie est bien méritée. Des entreprises comme Nortel, Alcatel, Corel et JDS Uniphase ont été fondées dans ce secteur. Beaucoup d'entreprises semblables et leurs pendants futuristes sont inscrits à la bourse du NASDAQ. Puisque les cours des actions reflètent généralement l'évaluation des investisseurs par rapport à la santé économique des entreprises, les indices boursiers sont souvent cités à titre d'indicateurs économiques globaux.

Étant donné la prédominance des entreprises de haute technologie locales et leur tendance à inscrire leurs actions à la bourse du NASDAQ, il semble logique de faire un lien entre le rendement du NASDAQ et celui de l'économie locale. Le secteur de la haute technologie engendre une forte croissance de l'emploi au niveau local, à mesure que le secteur public, traditionnellement associé avec la capitale, perd de son importance. Statistique Canada estime que la proportion d'emplois attribuable à l'administration publique à Ottawa est passée de 22 % en 1991, à 17 % en 2001.

De plus, l'évolution mensuelle du niveau de l'indice NASDAQ semble, depuis 5 ans, être étroitement relié à des changements analogues observés dans diverses variables mesurées à l'échelle locale.

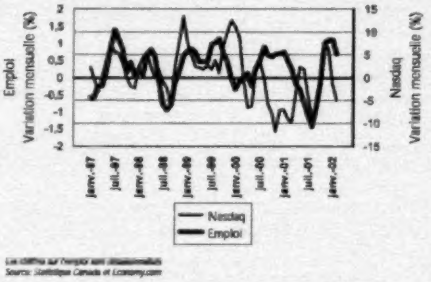
Les changements mensuels constatés au niveau de l'emploi dans la RMR d'Ottawa ressemblent curieusement à ceux de la bourse du NASDAQ. Les deux ont enregistré une solide croissance pendant la majeure partie de 1999, puis ont commencé à fléchir vers la fin de l'année. La croissance de la bourse du NASDAQ a été négative pendant une bonne partie de 2000 et 2001, mais a repris à la fin de 2001. Les retombées des problèmes du secteur de la haute technologie ont déprimé le marché de l'emploi dans la RMR d'Ottawa; les changements mensuels de l'emploi sont devenus nettement négatifs au milieu de 2001, avant que la croissance ne reprenne à la fin de l'année. Le repli récemment de l'indice NASDAQ se reflète dans une décélération analogue de l'emploi.

Les liens conceptuels entre la bourse du NASDAQ et les marchés résidentiels d'Ottawa s'articulent autour de l'emploi généré par les entreprises inscrites à la bourse du NASDAQ. La hausse des cours des actions tient à l'amélioration de la santé économique des entreprises; ces dernières augmentent ensuite leurs effectifs, et ces employés, en retour, achètent des logements.

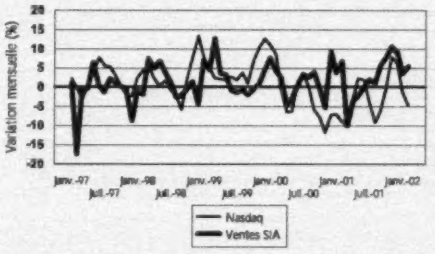
Comme l'indique les graphiques ci-contre, le rythme des ventes S.I.A. et de la construction de maisons individuelles évolue généralement en tandem avec les changements constatés à la bourse du NASDAQ. Certes, les bas taux d'intérêt ont contribué à l'élan du marché résidentiel d'Ottawa et à l'échelon du pays, mais le creux de la croissance de la bourse du NASDAQ, atteint en 2001, et la reprise consécutive, se reflètent nettement dans l'accélération des ventes S.I.A.

Dans le secteur des maisons individuelles, la croissance des mises en chantier a plafonné à la fin de 2000, avant de plonger au début de 2001, conséquence des retombées, en 2000-2001, de la baisse de la bourse du NASDAQ. Les deux mesures du marché de l'habitation ont enregistré une décélération récemment, tout comme la valeur de l'indice NASDAQ.

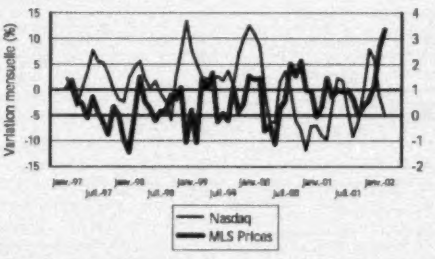
Nasdaq et emploi



Nasdaq et Ventes SIA



Nasdaq et prix SIA



Ainsi, suivez de près l'évolution de la bourse du NASDAQ. L'économie et les marchés de l'habitation d'Ottawa, eux, le font assurément.

Notre rapport le plus en demande demeure la *MEILLEURE* façon de vous tenir au courant.

Actualités habitation

vous fournit **CHAQUE MOIS** les analyses les plus récentes et des données pertinentes sur les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa. Dominez la situation. *Abonnez-vous dès aujourd'hui!*

Appelez au 1-800-493-0059.

COURTIERS

Pour obtenir des exemplaires additionnels de notre MINI-GUIDE : LES GRANDES LIGNES DE L'ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE POUR PROPRIÉTAIRE OCCUPANT, veuillez communiquer avec Hélène Gagnon, tél. : 613-825-0055

Aperçu économique

Stabilité et consolidation en 2002, nouvelle accélération de la croissance en 2003

Le ralentissement du secteur des télécommunications s'est répercuté sur le marché de l'emploi d'Ottawa, mais pas autant qu'on ne l'avait appréhendé. L'économie largement diversifiée de la ville a réussi à contrebalancer les pertes d'emplois dans le secteur de la haute technologie en créant des postes dans d'autres domaines.

On peut ainsi résumer l'évolution de la situation économique pendant les douze derniers mois.

Au début de 2002, les données laissent supposer une année stable et une faible croissance de l'emploi, et une accélération de l'expansion économique au cours des douze mois suivants.

L'affaiblissement du secteur de la haute technologie a particulièrement touché les domaines des fibres optiques et de la technologie de l'Internet. Environ les trois quarts des mises à pied dans le secteur de la haute technologie d'Ottawa étaient, en effet, attribuables à deux grandes entreprises, soit la Corporation Nortel Networks Limitée et JDS Uniphase.

Le rendement de ces entreprises est étroitement lié aux bourses des valeurs mobilières nord-américaines et, plus précisément, aux sociétés de télécommunications situées en Amérique du Nord. Ces deux compagnies dépendaient fortement des exportations vers les États-Unis, et cette dépendance persiste.

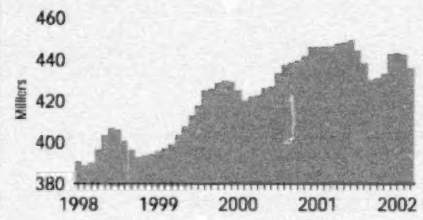
D'autres entreprises dans le domaine des télécommunications, particulièrement Alcatel, possèdent une clientèle plus globale et ont réussi à mieux tenir le coup.

Néanmoins, la reprise du secteur des télécommunications aux É.-U. favorisera une relance de la croissance dans ce domaine à Ottawa, mais cette remontée ne se concrétisera vraisemblablement pas dans l'immédiat.

Un certain nombre d'indicateurs suggèrent ce fait. Le nombre de faillites de particuliers et d'entreprises a légèrement augmenté, et les ventes au détail ont ralenti quelque peu.

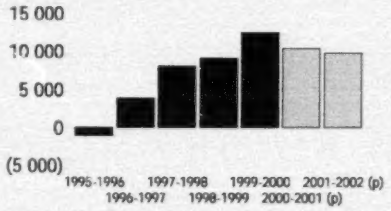
Parallèlement, les mises à pied dans le secteur de la haute technologie ont elles-mêmes créé des occasions. La profusion de professionnels dans les domaines techniques, scientifiques et de la gestion disponible à Ottawa, a permis d'attirer 1,062 milliard de dollars en capital de risque en 2001, soit presque le double du montant investi dans l'agglomération de Toronto.

Emploi total, RMR d'Ottawa
1998-2002



Source : DRHC

Migration nette, RMR d'Ottawa
1995-2002 (p)



Sources : Statistique Canada et DRHC

Suite à la page 7

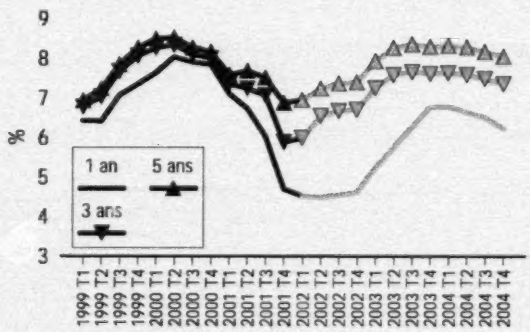
Prévisions relatives aux taux hypothécaires

Alors que les taux qui s'appliquent aux prêts hypothécaires remboursables par anticipation et aux prêts à taux variables suivent généralement l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, ceux pratiqués pour un prêt à taux fixe varient en fonction du marché obligataire. Par conséquent, comme le taux préférentiel, le marché monétaire et le rendement des obligations à court terme demeureront stables en 2002, les taux hypothécaires à court terme se stabiliseront aussi.

Toutefois, à mesure que l'économie se raffermira et que les marchés des capitaux prévoiront un resserrement de la politique monétaire, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires à long terme remonteront.

Les perspectives d'évolution des taux hypothécaires à court terme n'en demeurent pas moins encourageantes en 2002 : les taux de un an devraient osciller entre 4,00 et 5,00 %. En ce qui concerne les taux des prêts de trois et de cinq ans, ils se maintiendront respectivement dans les fourchettes de 6,00-7,00 %, et de 7,00- 8,00 %.

Prévisions : taux hypothécaires 2002-2004



Source : SCHL

On prévoit que les taux hypothécaires à court terme demeureront bas tout au long de 2002, puis se redresseront progressivement au cours des douze prochains mois, parallèlement aux taux à long terme.. Ces derniers évolueront beaucoup plus doucement.. Le taux de un an ne devrait pas dépasser la barre des 7 %, et celui de 5 ans franchira à peine le seuil des 8 %.

L'an dernier, Ottawa a obtenu 22 % du capital de risque attribué dans le domaine de la haute technologie au pays, si bien que la capitale s'est hissé au premier rang à cet égard à l'échelon national.

En plus de cette injection de capitaux d'amorçage, Ottawa a obtenu le centre de fabrication de composantes photoniques associé au Conseil national de recherches du Canada (CNRC). Ces installations scientifiques d'une valeur de 40 millions de dollars permettront aux entreprises de photonique de faire fabriquer leurs composantes hautement spécialisées dans la capitale nationale, plutôt que dans d'autres laboratoires nord-américains. On prévoit par ailleurs que ce centre attirera d'autres entreprises et favorisera le démarrage de nouvelles sociétés dans ce domaine.

D'autres développements dans le domaine technologique pourraient se traduire par une forte reprise dans ce secteur d'Ottawa, une fois le revirement amorcé. La prise de contrôle d'Accelio par l'entreprise Adobe Systems s'accompagnait d'un engagement que la société établirait un nombre important de ses postes dans le domaine de la recherche et du développement à Ottawa.

Par ailleurs, selon une étude de la société Deloitte & Touche Inc., les secteurs de la génomique et de la biotechnologie sont en bonne position pour recevoir la plus forte proportion du capital de risque cette année à Ottawa. D'ores et déjà, un campus de 800 000 pieds carrés, évalué à 100 millions de dollars, est en cours d'élaboration dans le Parc de technologie bioscientifique d'Ottawa. Ces éléments contribuent à diversifier davantage l'économie de la ville.

Dans les secteurs plus traditionnels, des pertes d'emplois ont été enregistrées au cours des douze derniers mois dans les domaines de la fabrication, de la construction, de l'éducation et des services d'alimentation. En contrepartie, dans les domaines de la gestion, du commerce et des soins de santé et, particulièrement, de l'administration publique, on a observé des gains au chapitre de l'emploi. Dans ce dernier secteur, l'emploi a grimpé de 15 % au cours des douze derniers mois.

Le gouvernement fédéral recrute activement en vue de doter un nombre croissant de postes laissés vacants, soit en raison de la retraite ou de défections au profit du secteur privé.

L'éducation représente sans doute un autre secteur qui est en voie de connaître un essor au cours des deux prochaines années, avec l'arrivée imminente des deux cohortes d'étudiants du secondaire.

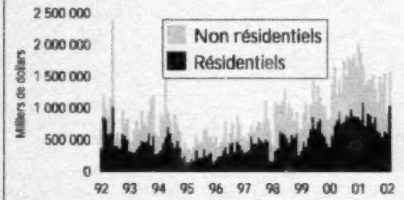
Par ailleurs, toute une série de projets de construction maintiendront le rythme d'activité dans ce secteur. Grâce à la demande fédérale pour des locaux à bureaux, jusqu'à trois nouvelles tours pourraient être ajoutées au centre-ville, pour accommoder, notamment, le déménagement éventuel des studios de la SRC sur la rue Sparks. Les travaux au terminal 2 de l'aéroport se poursuivront au cours des deux prochaines années. Le nouveau musée de la guerre sera bientôt amorcé sur les plaines LeBreton, tout comme le nouveau bâtiment administratif sur la colline du Parlement, angle Bank et Wellington. D'autres projets de diverses tailles ont maintenu à un niveau élevé les permis de construire dans les secteurs résidentiels et non résidentiels.

Compte tenu du marché de l'emploi relativement stable et de la diversité croissante de secteurs dynamiques, l'immigration continuera à stimuler la demande de logements.

En 1999-2000, Ottawa a attiré 12 500 immigrants, précédée uniquement par Toronto à cet égard, à l'échelon provincial. Ce chiffre n'est que de 5 000 de moins que le total observé à Montréal. Avec le ralentissement économique, ce total se situera probablement autour de 10 000 par an au cours des 2 prochaines années, mais demeurera relativement élevé.

On prévoit que le nombre net d'emplois créés demeurera modeste en 2002, se situant à environ 4 000, avant de remonter à 6 600 en 2003. Le taux de chômage fluctuera entre 6,5 et 7,0 % en 2002, puis reculera autour des 6,0 % en 2003. ❖

Valeur des permis de construire, DDA*
Résidentiels et non résidentiels, 1992-2002



*DDA – Données désaisonnalisées annualisées
Sources : Statistique Canada et SCHL

Recensement de 2001

Ottawa-Gatineau : l'une de quatre agglomérations canadiennes de plus d'un million d'habitants

Selon les résultats du recensement de 2001, réalisé par Statistique Canada, Ottawa-Gatineau, avec 1,064 million d'habitants, s'est encore classée au quatrième rang des plus importantes agglomérations canadiennes.

Ottawa-Gatineau fait partie du corridor Ottawa-Montréal qui, avec ses 4,5 millions d'habitants, n'est dépassé uniquement que par la région de Toronto-Golden Horseshoe sur le plan démographique.

Dans la RMR d'Ottawa-Gatineau, la nouvelle ville d'Ottawa a enregistré une croissance démographique de 7,3 %, comparativement à 4,2 % dans la nouvelle ville de Gatineau.

En périphérie, les banlieues-dortoirs situées sur les autoroutes 417 et 7 ont connu une vive hausse de leur population. North Grenville (région de Kemptville) a enregistré une hausse de 7,4 %, Carleton Place, de 7,1 % et Beckwith (autour de Carleton Place), de 10,7 %. Clarence-Rockland et Russell, en revanche, ont connu une croissance plus modérée, soit de 5,3 et de 4,5 % respectivement.

POPULATION
(EN MILLIERS)

RMR	2001	1996
Toronto	4 683	4 264
Montréal	3 426	3 326
Vancouver	1 987	1 832
Ottawa-Gatineau	1 064	1 005
Calgary	951	822
Edmonton	938	863
Québec	683	672
Winnipeg	671	667

Source : Statistique Canada

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

RMR d'Ottawa - printemps 2002

MARCHÉ DE L'EXISTANT	1999	2000	2001	Var. (%)	2002P	Var. (%)	2003P
Ventes S.I.A.	11 329	12 692	12 237	*-3,6*	12 850	*5,0*	13 440
Prix S.I.A. moyen, tous log.	149 650$	159 511$	175 971$	*10,3*	198 500$	*12,8*	217 500$
Prix S.I.A. moyen, log. indiv.	172 562$	188 156$	205 094$	*9,0*	226 400$	*10,4*	240 700$
Prix S.I.A. moyen, copropriétés	100 669$	107 958$	124 087$	*14,9*	147 700$	*19,0*	164 600$
Rapport ventes-nouv. inscript.	0,65	0,79	0,71	-	0,77	-	0,74
MISES EN CHANTIER							
Total	4 447	5 786	6 251	*8,0*	6 035	*-3,5*	6 400
Logements individuels	2 837	3 494	3 502	*0,2*	2 600	*-25,8*	2 750
Log. jumelés et en rangée	1 418	1 716	2 074	*20,9*	2 075	*0*	2 150
Log. en copropriété	138	30	285	*850,0*	560	*96,5*	850
Log. locatifs d'initiative privée	54	546	390	*-28,6*	800	*105,1*	650
Prix médian, log. indiv.	194 900$	208 900$	244 400$	*17,0*	256 900$	*5,1*	269 000$
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (octobre)	0,7	0,2	0,8	-	1,4	-	1,9
Loyer moyen (2 chambres)	783$	882$	914$	*3,6*	945$	*3,4*	975$
APERÇU ÉCONOMIQUE							
Taux hypothécaire - 3 ans	7,97	8,17	6,88		6,47		7,52
Taux hypothécaire - 5 ans	8,13	8,35	7,41		7,23		8,21
Personnes occupées	414 200	431 500	441 800	*10,3*	445 800	*0,9*	452 400
Croissance de l'emploi	17 800	17 300	10 300	*-40,5*	4 000	*-61,2*	6 600
Solde migratoire	7 700	9 800	12 500	*27,6*	10 300	*-17,6*	11 400

Sources : Chambre immobilière d'Ottawa; Groupe de recherche corporative; Statistique Canada; Développement des ressources humaines Canada; Société canadienne d'hypothèques et de logement.

La Chambre immobilière d'Ottawa est une association professionnelle regroupant 1 400 représentants commerciaux et courtiers en immeubles de la région d'Ottawa. L'adresse de leur site Web est la suivante www.ottawarealestate.org

S.I.A. (Service inter-agences) est une marque d'accréditation de l'Association canadienne de l'immeuble.

P = Prévision de la SCHL.

7450F - 1/02

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT, pour la RMR d'Ottawa, présente les prévisions locales de la SCHL pour les marchés du neuf et de la revente. La publication paraît au printemps et à l'automne. L'abonnement annuel coûte 40 $ seulement, et un numéro, 25 $ (TPS en sus). Pour vous abonner ou pour obtenir de plus amples renseignements, composez le 1 800 493-0059.

© 1999 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.